ARCHIEFEXEMPLAAR

GEHEIM

GEHEIMHOUDING RAADSVERGADERING d.d. 17 FEBRUARI 2022

Zaaknummer	Z-20-117468
Voorstelnummer	DOC-21-471783
Onderwerp	Ruimtelijke verkenning Wervershoof en Wognum
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 4 januari 2022;

gelet op gelet op de op 6 december 2021 gehouden presentatie van de ruimtelijk verkenning aan de commissie en raad ;

overwegende dat

- gegeven de druk op de woningmarkt het noodzakelijk is op zoek te gaan naar mogelijke uitbreidingslocaties om ook na 2024 te beschikken over voldoende nieuwe woningbouwlocaties voor de kernen;
- een ruimtelijke verkenning van zoeklocaties voor woningbouw in de hoofdkernen Wervershoof en Wognum is uitgevoerd;
- in verband met de beschikbare capaciteit een keuze moet worden gemaakt tussen de kansrijke locaties en de fasering zodat er capaciteit beschikbaar blijft om in te zetten op de (lopende) projecten van het woningbouwprogramma 2021-2022;

overwegende dat de raad bijgaand amendement heeft aangenomen;

b e s l u i t

1 kennis te nemen van de ruimtelijke verkenning en er mee in stemmen.

2 op basis van de ruimtelijke verkenning:

1. Voor de hoofdkern Wervershoof:
    a. in 2022 in te zetten op de reeds in gang gezette locaties de Kaag en de Tegel en mogelijk het Zeehoekterrein (afhankelijk van het nadere onderzoek);
    b. In de voorbereiding op de vaststelling van de omgevingsvisie de richtingskeuze te bepalen voor een verdere uitbreiding van Wervershoof;
2. Voor de hoofdkern Wognum:
    a. Een nadere toetsing van de initiatieven voor Wognum West en Noord. Met daarin inachtneming snelheid en betaalbaarheid (o.a. grondprijs en infrastructurele aanpassingen) als belangrijkste uitgangspunten;

GEHEIM

b. Locatie Wognum Zuid mee te wegen in het toekomstige strategische grondbeleid van de gemeente;
c. Om voor Wognum in dit stadium nog geen keuze te maken, maar met de raad in gesprek te gaan over de uitkomsten van het rapport en de nadere toetsing.

2. Voorlopig af te zien van het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten in afwachting van de actualisatie van het grondbeleid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 17 februari 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Ruimtelijke verkenning Wervershoof en Wognum

Aanleiding

Op 6 december 2021 heeft uw raad en de commissie in grote lijnen kennis genomen van een ruimtelijke verkenning naar de uitbreidingsmogelijkheden voor de kernen Wervershoof en Wognum. De complete ruimtelijke verkenning treft u hierbij aan.
Om te komen tot een verantwoorde uitbreiding van beide hoofdkernen is het van belang een keuze te maken in welke richting beide kernen zich de komende jaren kunnen uitbreiden. Indien meerdere locaties als kansrijk worden beschouwd, dient een weloverwogen keuze te worden gemaakt in de volgorde van ontwikkeling. Dit zorgt voor een effectieve inzet van de beschikbare capaciteit en voorkomt gelijktijdig dat er gedurende een bepaalde tijd een overaanbod van woningen in een kern ontstaat.
In de bijlage worden de zoeklocaties voor beide kernen besproken en wordt kort stilgestaan bij de te voeren grondpolitiek.

Samenvattend wordt voor Wervershoof geconstateerd dat op dit moment een drietal locaties bij het projectbureau zijn belegd die totaal ruimte bieden aan ca. 200 woningen. Gelet op dit aantal en het efficiënt inzetten van capaciteit en middelen wordt voorgesteld een keuze voor een verdere uitbreiding van de kern mee te nemen in de voorbereiding en vaststelling van de Omgevingsvisie.
Voor Wognum wordt voorgesteld de prioriteit te leggen op de ontwikkeling van zoeklocatie Noord uit de verkenning en vooralsnog andere locaties, uitsluitend gelegen in het landelijk gebied, buiten beschouwing te laten.
Daarnaast wordt met het oog op de actualisatie van het grondbeleid en gelet op de risico's voorgesteld vooralsnog géén actieve rol bij de grondverwerving in te nemen en tijdelijk geheimhouding op te leggen.

Voorstel

1 kennis te nemen van de ruimtelijke verkenning en er mee in stemmen.

2 op basis van de ruimtelijke verkenning:
   1. Voor de hoofdkern Wervershoof:
      a. in 2022 in te zetten op de reeds in gang gezette locaties de Kaag en de Tegel en mogelijk het Zeehoekterrein (afhankelijk van het nadere onderzoek);
      b. In de voorbereiding op de vaststelling van de omgevingsvisie de richtingskeuze te bepalen voor een verdere uitbreiding van Wervershoof;
   2. Voor de hoofdkern Wognum:
      a. als uitbreidingsrichting te kiezen voor de zoeklocatie Wognum-Noord uit de verkenning;
      b. Zolang uitvoering onder a realistisch is, andere locaties, uitsluitend in het buitengebied rondom Wognum, buiten beschouwing te laten;
   3. Voorlopig af te zien van het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten in afwachting van de actualisatie van het grondbeleid.

Beoogd resultaat

Te komen tot het effectief inzetten van capaciteit en middelen door het vaststellen van een ruimtelijke visie voor uitbreiding van de kernen Wervershoof en Wognum.

Argumenten

1.1 de verkenning vormt een goede basis om een keuzerichting te bepalen voor de twee kernen.

2.1.a.1 hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma;

2.1.b.1 hiermee worden alle opties naar de toekomst open gehouden;
2.1.b.2 hiermee kan de capaciteit en middelen efficiënt worden ingezet op de reeds in gang gezette locaties in Wervershoof.

2.2.a.1 deze locatie is ruimtelijk het best gelegen en biedt de meeste ruimte voor een omvangrijk woningbouwprogramma;
2.2.a.2 deze locatie kan gelijktijdig zorgen voor een goede verbinding naar de AC de Graafweg en A-7 voor zowel de nieuw te realiseren woonwijk als voor de wijk Bloesemgaerde;

2.2.b.1 hiermee wordt regie gehouden om Wognum op de ruimtelijk meest gewenste locatie uit te breiden;
2.2.b.2 hiermee kan capaciteit en middelen efficiënt worden ingezet op de gewenste keuzerichting;

2.3.1 de gewenste grondstrategie met daarbij alle voor- en nadelen kan beter worden bepaald bij de actualisatie van het grondbeleid;
2.3.2 er bestaat nu onvoldoende inzicht in de juridische risico's bij het toepassen van de wet Voorkeursrecht gemeenten en de daarvoor benodigde capaciteit en middelen;
2.3.3 het vervolg, te weten het daadwerkelijk verwerven van grond, houdt op dit moment te veel financiële risico's in;
2.3.4 een deel van de te beoogde gronden is al in handen is van projectontwikkelaars.

Kanttekeningen

Tot hoe lang de geheimhouding van de stukken houdbaar is, moet worden afgewacht. Op enkele zoeklocaties hebben projectontwikkelaars een quickscan ingediend. Voor de kern Wognum zijn twee initiatieven op 21 december jl. aan de Overlegtafel behandeld, waarop uiteraard nog moet worden geantwoord. Het besluit van de raad op 17 februari zal mede van invloed zijn op de beantwoording.

Financiën

Indien conform het voorstel wordt gekozen voor faciliterend grondbeleid, dan worden de ambtelijke kosten verhaald middels een anterieure overeenkomst.

Uitvoering/evaluatie

Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan uw raad worden aangeboden.

Communicatie

Om speculatie met gronden te voorkomen, is voorgesteld geheimhouding op te leggen.

Bijlagen

DOC-22-478885 concept raadvoorstel en -besluit Geheimhouding
DOC-21-471783 concept raadsvoorstel en -besluit toekomstige uitbreiding Wervershoof en Wognum
DOC-21-476557 Ruimtelijke verkenning
DOC-22-482542 afweging zoeklocaties
Raadscommissie d.d. 3 / 7 februari 2022

GEHEIM Medemblik

ARCHIEFEXEMPLAAR C

MORGEN! PWF PvdA PvdD GROEN LINKS MEDEMBLIK

GEHEIM Gemeente Medemblik

Invullen door de griffier		
voor	tegen	opmerkingen
18	8	
paraaf		aangenomen

AMENDEMENT

Onderwerp: De juiste keuze voor woningbouw Wognum afwegen op basis van feiten en argumenten
Agendapunt: C.3 Kaderstelling uitbreiding hoofdkernen Wognum en Wervershoof
Ingediend door: T. Beuker (Morgen!) R. Manshanden (GroenLinks)
Ondersteund door:

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 17 februari 2022;
Gelet op artikel 33 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad gemeente Medemblik 2019,

Constaterende dat:

- Er tijdens een besloten commissievergadering op 6 december jl. een presentatie is gegeven omtrent de stedenbouwkundige verkenning voor Wognum en Wervershoof;
- De plussen en minnen per project nog niet met elkaar, het bureau en de organisatie zijn besproken;
- Er buiten de bestaande betaalbaarheids kaders ook méér mogelijk is, maar dit niet is meegenomen in de overwegingen;
- Er op basis van het stedenbouwkundig rapport geen onderscheid kan worden gemaakt welk plan/scenario voor Wognum het beste is, ze krijgen allemaal het cijfer 6;
- Voor zowel plan de 'Commandeur' als 'Bloesemgaerde-West' als 'Wognum-zuid' onbekend is wat de kans van slagen is, de prijzen van de gronden onbekend zijn en de doorloopsnelheid onbekend is;
- Het minimaal nog enige jaren gaat duren dat dergelijke plannen kunnen worden ontwikkeld;
- Er binnenstedelijke plannen in Wognum zijn die snel kunnen worden ontwikkeld;
- Medemblik aan de slag is met Bloesemgaerde-Noord (50 woningen, bestemmingsplan vertraagd medio Q2 2022) gelegen in Wognum;
- De provincie nog niet is betrokken bij de buitenstedelijke plannen.

Overwegende dat:

- Snelheid van mogelijke ontwikkeling en betaalbaarheid van gronden als belangrijkste argumenten zouden moeten gelden;
- Alleen aan kaders toetsen niet voldoende is. Plannen met een groter percentage betaalbare woningen dan de betaalbaarheids kaders extra voorrang zouden moeten krijgen op plannen die slechts aan de minimale kaders voldoen;
- Een evenwichtige afweging pas kan worden gemaakt wanneer bouwplannen een eerlijke kans krijgen;
- Objectiviteit en argumentatie zeer belangrijk zijn in dergelijke ontwikkelingen om eventuele juridische risico's te voorkomen.

Besluit het voorgestelde besluit als volgt te amenderen:
De tekst onder bullet 2 punt 2 te wijzigen in:
"Voor de hoofdkern Wognum:

a. *Een nadere toetsing van de initiatieven voor Wognum West en Noord. Met daarin inachtneming snelheid en betaalbaarheid (o.a. grondprijs en infrastructurele aanpassingen) als belangrijkste uitgangspunten;*
b. *Locatie Wognum Zuid mee te wegen in het toekomstige strategische grondbeleid van de gemeente;*
c. *Om voor Wognum in dit stadium nog geen keuze te maken, maar met de raad in gesprek te gaan over de uitkomsten van het rapport en de nadere toetsing."*

Ingediend door:

.....	.....
T. Beuker	R. Manshanden
(Morgen!)	(GroenLinks)

Ondersteund door:

.....
(naam, geen voornamen, één voorletter)
(fractie)